



Wenn der Gerichtsvollzieher kommt, ist es fast immer zu spät für den Mieter.

FOTO: PETER GEISLER

# Wenn nichts mehr geht, wird geräumt

Über 300 Räumungsklagen jährlich in der Region – bevor Mieter raus müssen, werden Lösungen gesucht

Von Anja Meyer

**Dahmeland-Fläming.** Anfang der Woche bekam Marion Meisel wieder einen dieser Fälle auf den Schreibtisch, die dramatisch klingen: Einer Familie mit drei Kindern aus Teltow-Fläming ist die Wohnung fristlos gekündigt worden. Weil sie falsch gelüftet haben, sich Schimmel bildete und die Wohnung nun unbewohnbar ist. So schnell wird die Familie keine neue Bleibe finden.

Wie es für sie weitergeht, darum kümmert sich nun Marion Meisel. Sie hilft als Sozialarbeiterin beim Diakonischen Werk Teltow-Fläming auch den Mietern, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind. Also denjenigen, die eine fristlose Kündigung bekommen haben. Ändert sich an den Problemen nichts, beantragen die Vermieter eine Räumungsklage beim Amtsgericht.

In der Region Dahmeland-Fläming gibt es in jedem Jahr Räumungsklagen. 2017 waren es mindestens 293 Klagen, die bei den Amtsgerichten in Luckenwalde und Königs Wusterhausen eingingen. Aus Zossen lagen bis zum Redaktionsschluss keine Zahlen vor. Nicht aus allen dieser Anträge ist ein Räumungsurteil hervorgegangen: In den Zuständigkeitsbereichen der beiden Amtsgerichte ist im vergangenen Jahr 151-mal ein Gerichtsvollzieher mit einer Zwangs-

räumung beauftragt worden. Im Jahr zuvor gab es 128 Aufträge und 313 Anträge auf Räumungsklagen.

In den meisten Fällen von Wohnungsräumungen haben die Mieter Mietschulden, wie Wolfgang Böhm, Sprecher des Amtsgerichts Zossen, mitteilt. Wer an zwei aufeinanderfolgenden Terminen keine Miete zahle und dem Vermieter mindestens eine Miete schuldig ist, laufe

richtet Böhm. Seltener gehe eine Klage wegen Störung des Hausfriedens ein, doch auch das komme vor.

Das nicht jeder Antrag auf Räumung mit einem Räumungstitel endet, liegt daran, dass ein Vergleich geschlossen werden kann. „Die meisten Vermieter sind sozialer als man denkt“, sagt Böhm. „Und suchen mit den Mietern nach Lösungen.“ Das sei besonders in den Fällen aussichtsreich, in denen die Gründe für den Zahlungsverzug vorübergehen – etwa bei Krankheit oder Arbeitslosigkeit, so Böhm. Dann würden sich Mieter und Vermieter mitunter auf Ratenzahlungen einigen, um die Schulden zu begleichen.

Das ist vor allem bei den kommunalen Wohnungsgesellschaften und bei den Genossenschaften so. Nach Angaben von Thomas Schröter, Geschäftsführer der Märkischen Heimat in Ludwigsfelde, gibt es im Unternehmen ein Mietschuldenmanagement, um Räumungsklagen im Vorfeld zu vermeiden. „Wir wollen die Leute nicht auf die Straße setzen“, sagt er. „Aber wir können uns Mietausfälle nicht leisten.“ Deshalb versuchen Mitarbeiter des Unternehmens, bei Mietschulden Kontakt mit den Mietern aufzunehmen und nach Lösungen zu suchen.

„Unsere Mitarbeiter füllen zum Teil sogar gemeinsam mit den Schuldnern Anträge aus, damit die Schulden vom Jobcenter übernommen werden“, sagt Schröter. Eine

Zwangsäumung würde es nur in den Fällen geben, in denen sich die Mieter gar nicht kümmern und Hinweise auf drohenden Wohnungsverlust ignorieren. „Das kommt leider immer wieder vor“, sagt Schröter. Im Jahr 2017 verschickte die Märkische Heimat 50 fristlose Kündigungen. In 38 Fällen konnte man sich einigen, zwölf Parteien mussten ausziehen. Neun von ihnen sind im Einvernehmen ausgezogen, drei nach einer Zwangsäumung.

Gabi Barnitzky ist eine der Gerichtsvollzieherinnen, die am Amtsgericht in Königs Wusterhausen Zwangsäumungen vornehmen. „Das Ordnungsamt bietet den Schuldnern an, in einer Obdachlosenunterkunft unterzukommen“, sagt sie. „Wenn Kinder dabei sind, wird das Jugendamt eingeschaltet.“

Häufig erlebt sie jedoch, dass die Mieter bei einer Zwangsäumung schon längst über alle Berge sind. Kein kluges Verhalten, denn sie müssen die Mietkosten bis zum Tag der Räumung sowie die Räumung selbst aus eigener Tasche zahlen. „Wer sich entscheidet, aus eigenen Stücken zu geben, sollte den Vermieter unbedingt informieren“, sagt Gabi Barnitzky. „So lassen sich einige Kosten verhindern.“

Doch über solche Konsequenzen würden die wenigsten von Räumung bedrohten Menschen nachdenken. Das bestätigt Sozialarbeiterin Marion Meisel. „Häufig sind die Leute bei Zwangsäumungen träge und verdrängen ihre Probleme“, sagt sie. „Die Räumungen sind in den allermeisten Fällen selbst verschuldet.“



Die meisten Vermieter sind sozialer als man denkt – und suchen mit den Mietern nach Lösungen.

Wolfgang Böhm, Sprecher Amtsgericht Zossen

Gefahr, eine Klage zu bekommen. „Die große Masse ist im Zahlungsverzug“, sagt Böhm.

Ein anderer Grund, der zu einer Zwangsäumung führen kann, ist der Eigenbedarf des Vermieters. „Es kommt zum Beispiel immer mal wieder vor, dass die Eltern in der Wohnung der Vermieter zur Pflege aufgenommen werden sollen“, be-

## Hintergrund

**Die Zwangsäumung** ist der letzte Schritt, den ein Vermieter gehen kann, um nicht mehr erwünschte Mieter aus der Wohnung zu entlassen.

**Am häufigsten** sind entstandene Mietschulden über mindestens zwei Monate der Grund dafür, dass Vermieter eine

Räumungsklage beim zuständigen Amtsgericht einreichen.

**Neben Mietrückständen** kommt es auch immer wieder vor, dass Mieter zwangsgeräumt werden, weil sie die Nachbarn erheblich stören oder die Wohnung verkommen lassen.

**Eine Zwangsäumung** ist nur möglich, wenn das Amtsgericht einen Räumungstitel ausgesprochen hat.

**Gerichtsvollzieher** führen die Räumung durch. In besonders schwierigen Fällen kann die Polizei hinzugezogen werden.

Text aus Maz – online

Der Kreislauf ist häufig derselbe: Mieter zahlen ihre Miete nicht mehr, erhalten eine fristlose Kündigung und kümmern sich auch dann nicht um das Problem. Dann reichen Vermieter eine

**Räumungsklage beim Amtsgericht ein. Bis wirklich zu einer Zwangsräumung kommt, werden jedoch Lösungen gesucht.**

Anfang der Woche bekam Marion Meisel wieder einen dieser Fälle auf den Schreibtisch, die dramatisch klingen: Einer Familie mit drei Kindern aus Teltow-Fläming ist die Wohnung fristlos gekündigt worden. Weil sie falsch gelüftet haben, sich Schimmel bildete und die Wohnung nun unbewohnbar ist. So schnell wird die Familie keine neue Bleibe finden.

Wie es für sie weitergeht, darum kümmert sich nun Marion Meisel. Sie hilft als Sozialarbeiterin beim Diakonischen Werk Teltow-Fläming auch den Mietern, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind. Also denjenigen, die eine fristlose Kündigung bekommen haben. Ändert sich an den Problemen nichts, beantragen die Vermieter eine Räumungsklage beim Amtsgericht.

In der Region Dahmeland-Fläming gibt es in jedem Jahr Räumungsklagen. 2017 waren es mindestens 293 Klagen, die bei den Amtsgerichten in Luckenwalde und Königs Wusterhausen eingingen. Aus Zossen lagen bis zum Redaktionsschluss keine Zahlen vor. Nicht aus allen dieser Anträge ist ein Räumungsurteil hervorgegangen: In den Zuständigkeitsbereichen der beiden Amtsgerichte ist im vergangenen Jahr 151 mal ein Gerichtsvollzieher mit einer Zwangsräumung beauftragt worden. Im Jahr zuvor gab es 128 Aufträge und 313 Anträge auf Räumungsklagen.

### **Mietschulden und Eigenbedarf**

In den meisten Fällen von Wohnungsräumungen haben die Mieter Mietschulden, wie Wolfgang Böhm, Sprecher des Amtsgerichts Zossen, mitteilt. Wer an zwei aufeinanderfolgenden Terminen keine Miete zahle und dem Vermieter mindestens eine Miete schuldig ist, laufe Gefahr, eine Klage zu bekommen. „Die große Masse ist im Zahlungsverzug“, sagt Böhm.

Ein anderer Grund, der zu einer Zwangsräumung führen kann, ist der Eigenbedarf des Vermieters. „Es kommt zum Beispiel immer mal wieder vor, dass die Eltern in der Wohnung der Vermieter zur Pflege aufgenommen werden sollen“, berichtet Böhm. Seltener gehe eine Klage wegen Störung des Hausfriedens ein, doch auch das komme vor.

Dass nicht jeder Antrag auf Räumung mit einem Räumungstitel endet, liegt daran, dass ein Vergleich geschlossen werden kann. „Die meisten Vermieter sind sozialer, als man denkt“, sagt Böhm. „Und suchen mit den Mietern nach Lösungen.“ Das sei besonders in den Fällen aussichtsreich, in denen die Gründe für den Zahlungsverzug vorübergehen – etwa bei Krankheit oder Arbeitslosigkeit, so Böhm. Dann würden sich Mieter und Vermieter mitunter auf Ratenzahlungen einigen, um die Schulden zu begleichen.

### **Wohnungsgesellschaften helfen**

Das ist vor allen bei den kommunalen Wohnungsgesellschaften und bei den Genossenschaften so. Nach Angaben von Thomas Schröter, Geschäftsführer der Märkischen Heimat in Ludwigsfelde, gibt es im Unternehmen ein Mietschuldenmanagement, um Räumungsklagen im Vorfeld zu vermeiden. „Wir wollen die Leute nicht auf die Straße setzen“, sagt er. „Aber wir können uns Mietausfälle nicht leisten.“ Deshalb versuchen Mitarbeiter des Unternehmens, bei Mietschulden Kontakt mit den Mietern aufzunehmen und nach Lösungen zu suchen.

„Unsere Mitarbeiter füllen zum Teil sogar gemeinsam mit den Schuldnern Anträge aus, damit die Schulden vom Jobcenter übernommen werden“, sagt Schröter. Eine Zwangsräumung würde es nur in

den Fällen geben, in denen sich die Mieter gar nicht kümmern und Hinweise auf drohenden Wohnungsverlust ignorieren. „Das kommt leider immer wieder vor“, sagt Schröter. Im Jahr 2017 verschickte die Märkische Heimat 50 fristlose Kündigungen. In 38 Fällen konnte man sich einigen, zwölf Parteien mussten ausziehen. Neun von ihnen sind im Einvernehmen ausgezogen, drei nach einer Zwangsräumung.

### **Gründe für Räumungen meist selbst verschuldet**

Gabi Barnitzky ist eine der Gerichtsvollzieherinnen, die am Amtsgericht in Königs Wusterhausen Zwangsräumungen vornehmen. „Das Ordnungsamt bietet den Schuldner an, in einer Obdachlosenunterkunft unterzukommen“, sagt sie. „Wenn Kinder dabei sind, wird das Jugendamt eingeschaltet.“

Häufig erlebt sie jedoch, dass die Mieter bei einer Zwangsräumung schon längst über alle Berge sind. Kein kluges Verhalten, denn sie müssen die Mietkosten bis zum Tag der Räumung sowie die Räumung selbst aus eigener Tasche zahlen. „Wer sich entscheidet, aus eigenen Stücken zu gehen, sollte den Vermieter unbedingt informieren“, sagt Gabi Barnitzky. „So lassen sich einige Kosten verhindern.“

Doch über solche Konsequenzen würden die wenigsten von Räumung bedrohten Menschen nachdenken. Das bestätigt Sozialarbeiterin Marion Meisel. „Häufig sind die Leute bei Zwangsräumungen träge und verdrängen ihre Probleme“, sagt sie. „Die Gründe für die Räumungen sind in den allermeisten Fällen selbst verschuldet.“